Si Burung Nazar Masuk Taman Rasuna

Sektor apartemen mulai dilirik investor asing. Regent Pasific Hongkong membeli 334 unit Apartemen Taman Rasuna. Bagaimana dengan apartemen lainnya?

Gembar-gembor soal investor asing yang siap mencaplok properti di Indonesia tampaknya bukan kabar bohong. Ditengah keragu-raguan pihak asing terhadap iklim bisnis dan politik di Indonesia, Regent Pasific (RP) ternyata telah membelanjakan jutaan dollar AS untuk membeli apartemen di Jakarta. Perusahaan yang bermarkas di Hongkong ini membeli ratusan unit di Apartemen Taman Rasuna (ATR) di kawasan Kuningan, Jakarta Selatan.

Kali ini Grup Bakrie boleh sedikit lega. Bayangkan saja di tengah suasana pesimistis terhadap prospek bisnis apartemen karena pasarnya saat ini memang tengah ambruk, tak kurang dari 334 unit ATR dibeli RP. Unit yang dibeli itu tersebar di 4 menara, 11, 12, 14, dan 16. Tipenya meliputi satu, dua, dan tiga kamar dengan luasan 57 m2 sampai 91 m2. Transaksi ini cukup mengejutkan. Bukan saja karena ini *deal* pertama kali yang dilakukan secara terbuka, tetapi juga transaksi terbesar yang pernah dilakukan oleh investor asing di Indonesia.

RP bukan hanya memangsa ATR. Diam-diam dia juga sudah membeli beberapa unit di Apartemen Kintamani, Executive Menteng, dan 6 unit di Kusuma Chandra. Sebetulnya RP mau membeli lebih banyak lagi di Kusuma Chandra, tetapi rupanya stok apartemen yang dibangun di bilangan Sudirman CBD itu memang tinggal 6 unit saja. Total jenderal uang yang dibelanjakan RP diperkirakan sekitar 6 juta dollar AS.

Fenomena ini boleh dibilang angin baik bagi pengembang apartemen. Sebab kalau hanya mengandalkan pasar domestik tak bakalan pasar apartemen segera pulih. Dalam kacamata Joseph S. Halim, Direktur Penjualan Residensial Colliers Jardine, investor yang mau menanamkan uangnya di Indonesia itu adalah kelompok usaha yang agresif. "Mereka bisnisnya bukan properti, tapi mereka itu mencari peluang terus," jelas Halim. RP sendiri lebih menyerupai *fund manager*, investornya datang dari manamana.

SUMARDI

Apartemen Taman Rasuna : diborong Regent Pasific

Kendati jumlah investor asing yang mau masuk Indonesia cukup banyak, tapi para pengusaha properti jangan salah duga dulu. Si burung nazar, demikian para investor ini dijuluki karena hobinya memangsa perusahaan yang jadi "bangkai" ini cukup selektif menentukan sasaran. Mereka hanya mau membeli apartemen yang ada di kawasan CBD, produk dan *lay-out*-nya bagus, serta siapa pengembangnya. Itu saja belum cukup. Harga yang ditawarkan harus *miring*. Pendek kata, apartemen itu harus punya nilai ekonomis tinggi.

Mungkin kalau hanya sampai pada tiga kriteria di atas tentunya cukup banyak apartemen yang layak jual. Setidaknya beberapa partemen yang ada di CBD memenuhi syarat itu. Sebut saja Istana Sahid, Apartemen Lippo Sudirman, Apartemen Pavilion, Citra Regency, Apartemen Ascot, dan beberapa apar-

temen yang sudah jadi di sepanjang Jl. Dr. Satrio.

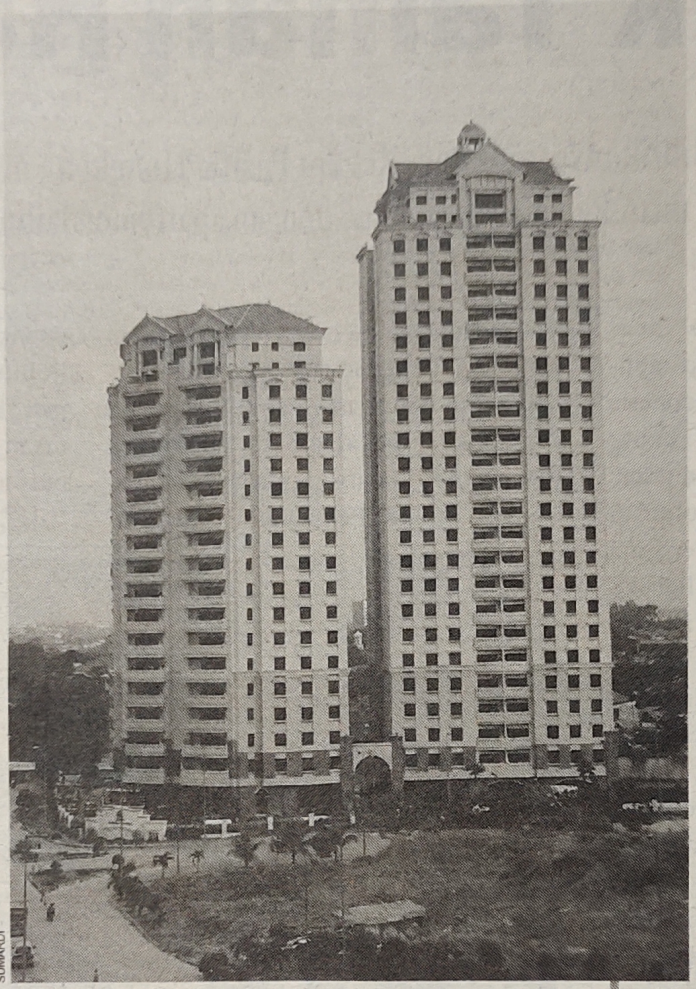
Agaknya masalah harga ini memang menjadi kunci utama. Bagaimana pun mereka adalah investor yang mengejar keuntungan. Soal inilah yang membuat RP mau memborong di ATR. Sayangnya Halim yang mestinya mengetahui soal ini karena pihak Cooliers Jardine ditunjuk RP sebagai pengelola ke-334 unit apartemen di ATR tak mau terus terang. Dia cuma menyebut, karena belinya borongan harganya lebih rendah dari harga pasar.

Keterangan Halim itu klop dengan keterangan seorang sumber di lingkungan PT Bakrie Land Development, induk PT Catur Swasakti Utama (CSU), pengembang ATR, yang mengatakan bahwa penjualan itu dengan harga khusus. Tapi sebagai gambaran harga apartemen di CBD ada yang sudah terkoreksi 40 persen. Malah menurut Halim ada yang koreksinya lebih dari angka itu. Menurut sumber di Bakrie Land tadi dengan melepas kepada investor asing CSU memperoleh dua keuntungan sekaligus. Pertama, pasar sekundernya bisa bergerak, dan kedua, memperoleh dana segar. Asal tahu saja, RP membelinya secara *cash*.

Dipilihnya ATR oleh RP, menurut Halim, karena rekan bisnisnya itu menilai pembelian di komplek apartemen 17 menara itu cukup menguntungkan. Selain murah, lokasinya juga bagus. Karena itu transaksi ini baru merupakan langkah awal RP masuk ke sektor properti. Dia merencanakan untuk menanamkan investasinya lebih banyak lagi di sektor ini.

Karena itu Halim membantah kalau manuver investor asing ini dikatakan hanya coba-coba. Dikatakannya dalam waktu dekat RP akan invest lagi di sektor properti. Cuma soal berapa besar dan di mana apartemen yang mau diambil belum ketahuan. Yang pasti sasarannya bukan ATR.

Investor asing yang sudah datang menyergap apartemen di Jakarta bukan datang dari Hongkong saja. Baru-baru ini investor dari Spanyol, Inggris, dan USA disebut-sebut sudah pula melakukan transaksi. Cuma mereka tidak seberani RP. Mainnya baru sampai kelas 500.000 dollar AS. Uang sebesar ini konon dipakai untuk membeli 4 - 5 unit pada beberapa apartemen. Salah satunya adalah di Puri Kasablanka yang dibeli sekitar 7 unit.



SUMARDI

Apartemen Kusuma Chandra : kebagian uang investor asing

Para investor dari luar Asia ini sebetulnya punya banyak dana. Hanya karena masih melihat-lihat situasi mereka tak berani menanam uangnya dalam jumlah besar. Maklumlah kondisi politik di Indonesia saat ini seperti air lautan, tak pernah tenang dan bergulung-gulung. Nah, mungkin saja investor-investor itu pada khawatir, jangan-jangan investasinya tergulung ombak politik.

Tapi bagaimana pun juga kendati belum banyak, masuknya investor asing ini cukup mengagetkan juga. Sebab pada waktu memutuskan untuk invest di Indonesia jarak waktunya belum terlalu lama dengan kerusuhan Mei. Tapi kalau RP memang tak terpengaruh oleh kerusuhan Mei. Sebab *deal*-nya terjadi sebelum Mei kelabu itu meletus.

Rupanya RP tak salah tangkap. PT Colliers Jardine yang diberi tugas untuk menjual dan menyewakan ke-334 unit di ATR itu telah berhasil melego kembali. Setidaknya saat ini 20 unit diantaranya sudah terjual kembali pada orang asing. Tapi rencananya pihak RP tidak akan menjual semua apartemen itu. Selain itu bukan tujuannya, kalau pun dijual sekarang untungnya sangat tipis. Karenanya ratusan unit apartemen itu akan dikelola Colliers Jardine kemudian disewakan pada ekspatriat.

Pasar orang asing di Indonesia sebetulnya cukup potensial. Buktinya dalam waktu singkat 20 unit apartemen milik RP telah dibeli warga asing. Mungkin hal ini menunjukkan bahwa pasar memang lebih respek pada pemilik yang juga orang asing. Tetapi yang pasti mereka itu kerap mengeluhkan soal kemudahan maupun peraturan yang dinilainya membatasi niatnya membeli properti di Indonesia. Mungkin saja dengan membeli dari pemilik yang orang asing juga mereka merasa lebih aman.

Karena itu pemerintah harus cepat tanggap. Aturan yang tidak jelas dan sekiranya menghambat investor asing perlu segera direformasi. Bukan tak mungkin jika kendala ini dihilangkan minat investor semakin besar. Dan sektor apartemen yang sudah berada di ambang kematian itu tak perlu masuk ke liang kubur ■ *AY/HP*